



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten

Herrn Bezirksstadtrat Marc Schulte

Berlin, den 23. Mai 2012

### Bebauungsplanverfahren IX-205a (Kleingartenkolonie Oeynhausen Nord)

Sehr geehrter Herr Schulte,

Sie hatten mich mit Schreiben vom 1. März 2012 über die Absicht des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf unterrichtet, den Bebauungsplanentwurf IX-205a für den nördlichen Teil der Kleingartenkolonie Oeynhausen mit der Ausweisung privater Grünfläche - Dauerkleingärten - zur Festsetzung zu bringen, nachdem Ihnen seit Februar 2011 ein Antrag auf Vorbescheid für eine Wohnbebauung sowie ein Erschließungsangebot vorliegen.

Wir hatten bereits am 19. März 2012 Gelegenheit, den Sachverhalt zu erörtern.

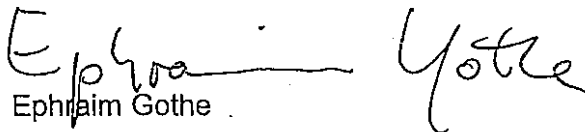
Ich teile die Empfehlung zur zügigen Festsetzung des Bebauungsplans. Nach Prüfung der von Ihnen übermittelten Vermerke und Gutachten zur Frage eines etwaigen planungsrechtlichen Entschädigungsanspruchs kann ich Ihnen mitteilen, dass zwar eine begründete Hoffnung darauf besteht, einen Entschädigungsanspruch in Höhe der Verkehrswertentschädigung für Wohnbauland abwehren zu können. Allerdings kann dieses Risiko aufgrund der in den letzten Jahren vom Bundesgerichtshof entwickelten sogenannten Sonderopferrechtsprechung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zwar dürfte vorliegend ein Übernahmeanspruch aus § 40 BauGB ausscheiden, gleichwohl könnte aber ein Übernahmeanspruch nach § 42 Abs. 9

BauGB bestehen. Ob in diesem Fall die Entschädigungshöhe auf den Wert der bisher ausgeübten Nutzung, also Kleingartenfläche, beschränkt werden, oder die Grundstückseigentümerin doch eine Entschädigung nach dem Baulandwert durchsetzen kann, ist nicht mit letzter Sicherheit vorhersehbar.

Aus fachlicher Sicht unterstütze ich die Vorgehensweise des Bezirks. Ich kann Ihnen zusagen, dass mein Haus im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens bei der Abwägung der entgegenstehenden Belange (auch des privaten Eigentümers) dem Bezirk hilfreich zur Seite stehen wird.

Abschließend empfehle ich, das finanzielle Restrisiko der Planung mit der Senatsverwaltung für Finanzen zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

  
Ephraim Gothe